

Innhold

Forord	11
CHRISTIAN RINGNES	
Forord	13
Kapittel 1	
Introduksjon	15
ØYSTEIN RINGEN KRISTOFFERSEN, AUGUST E. RØSNES	
Opptakt	15
Eiendom og eierskap – to sider av samme sak	17
Eierskap som organisasjon og institusjon	17
Eierskapets virkninger	19
Eiendom – tilpasning til endringer i teknologi og samfunn?	21
Eiendom i økonomisk verdiskaping	23
Eiendom i utvikling av samfunn	25
De enkelte bidragene	27
DEL I EIENDOM SOM IDÉ OG SAMFUNNSFENOMEN	31
Kapittel 2	
Eiendomsrett – idéhistoriske betraktninger	33
MATHILDE FASTING	
Innledning	33
Føydalsamfunnets vekst og fall	34
Det filosofiske vendepunktet	37
Det borgerlige, liberale samfunnet.	41
Kritikk av eiendomsretten og alternative samfunnsmodeller	43
Avslutning	46

Kapittel 3**Om eierskap og eiendomsløshet i norsk boligsak etter 1814 49**

ERLING ANNANIASSEN

Innledning	49
En boligreformator om Grunnloven	50
Liberale forbilder	50
Likhet og frie sammenslutninger	51
Bondeeiendom som ideal – jordeiendom som produksjonsfaktor.	52
Arbeiderforeninger, boligfilantropi og boligpolitikk	55
Arealknapphet som utviklingsdriver.	55
Boligtype definerer eierskap?	56
Konjunkturer, leiegårder og politisering.	57
Kommunal bygging – veien mot 1930-tallet.	59
Beskyttelse av leieforhold	59
Nye eieformer.	59
En organisasjonsform for rasjonell boligbygging	61
Boligkooperasjonens og andelseiendommens fremvekst	63
Fundamentet	63
Profesjonell utleienæring uønsket	64
Høydepunkt og vendepunkt	65
Kampen om prisreguleringen	66
Selveierlinjen styrkes – fra leie til eie	68
Initiativet fra eiendomsaktører	68
Myndighetenes tilpasning.	69
Avslutning	71

Kapittel 4**Historisk blick på eiendomsmarkedet: prisdrivere for boliger . . . 72**

OLA HONNINGDAL GRYTTE

Problemstilling	72
Historiske data	72
Nominell prisutvikling	73
Reelle priser	74
Trender	76
Boligprisdrivere.	77
Boligprisoppgang på 1800-tallet	78
Sammenhenger i markedet	79
Boligmarkedet tar bølgen 1900–1945	80
Motsykliske boligpriser	82
Etterkrigstidens reguleringsregime 1945–1980.	83

Avregulering på 1980-tallet	84
Mot nye høyder fra 1993	85
Konklusjoner.	88
DEL II EIENDOM I VERDISKAPING	89
Kapittel 5	
Organisering av eierskapet til næringseiendom og infrastruktur.	91
ANNE SOFIE BJØRKHOLT	
Innledning	91
Organisering av eierskap i «single purpose»-selskaper	92
Opprettelse av SPV-er – fisjon av eiendomsselskaper	94
Mva.-hensyn bestemmer det optimale fisjonstidspunktet	95
Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	98
Organisering av områdeintern infrastruktur og fellesfunksjoner på eiendommen	100
Mva.-fradrag når infrastruktur overtas av det offentlige – anleggsbidragsmodellen og justeringsmodellen	102
Kapittel 6	
Investering i eiendom	105
JON OLAV MJØLHUS	
Innledning	105
Eiendom som aktivaklasse	105
Hovedkategorier.	105
Karakteristika.	106
Eiendomsmarkedet.	108
Inndeling av eiendomsmarkedet	110
Markedsstørrelse.	110
Historisk avkastning	113
Totalbetraktning.	113
Ubelånt, direkte eid	113
Belånt, direkte eid	115
Børsnoterte eiendomsaksjer.	115
Verdi av eiendom.	116
Driverer og verdikategorier	116
Tre hovedgrupper verddivurdering	118
Ikke-børsnotert eiendom.	123
Stabil eiendom	124
Eiendom i en investeringsportefølje.	124

Blandingsalternativer	124
Ikke-børsnotert	125
Porteføljeteori	126
Porteføljekonstruksjon	129
Ulike investeringstilnæringer	130
Sykluser i eiendom	130
Risiko i eiendomsinvesteringer	131
Eiendom og belåning	133
Konklusjon	135

Kapittel 7

Eiendomsbobler før og nå?	136
--	-----

OLA HONNINGDAL GRYTTE

Problemstilling	136
Definisjon av aktivabobler	137
Ulike bobler	138
Teoretisk fundament	139
Boligbobler og boligprismodeller	141
Modeller og boligbobler	142
Fire historiske boligbobler og krakk	143
Årsaker	145
Var det boligbobler?	146
Ny boble?	149
Euforisk boble?	150
Ikke-euforisk boble	151
Konklusjoner	154

Kapittel 8

Husholdningenes formue i bolig- og fritidseiendom	155
--	-----

ROLF BARLINDHAUG

Fremstillingen	155
Særtrekk ved boligmarkedet	156
Prisdannelse på kort og lang sikt	158
Eie, leie og boligformue	159
Eierforhold og boligverdier	160
Hvem eier boligene som husholdningene leier?	163
Boligkapitalens rolle i husholdningens formue	167
Unge boligkjøp og foreldrebidrag	169
Boligen som panteobjekt	171
Avslutning	172

DEL III EIENDOM I BYGGING AV SAMFUNN 175
Kapittel 9**Med eierskap som drivkraft og verktøy i byutvikling 177**

AUGUST E. RØSNES

Fast eiendom som «byggestein» og omgivelsesformer	177
Fast eiendoms egenskaper i byutvikling	180
Immobil eierskap – mobile eiendomsverdier	180
Bystrukturen med sitt eierskap setter rammer for byutvikling . .	181
Nabolaget som trussel og mulighet	183
Egenskaper for eiendomsutvikling	186
Eiendomsstruktur	186
Eierstruktur	188
Rettighetsstruktur – former for rådighet	189
Regulering former ny eiendom	190
Insitament eller begrensende tvang?	190
Romlig ordning av eiendom og eierskap	193
Typologier for arealutnyttelse konstituerer rådighet	194

Kapittel 10**Med eierskap i førerretet: Tjuvholmen som byutviklingscase 196**

ERLING DOKK HOLM

Byplanteoretisk bakteppe	196
Prosjektets lokalitet og idéutvikling	198
Fjordbyplanen og dens konsekvenser	199
Prosjektkonkurransen som agendasetter og inkluderingsmekanisme	201
Eier, profesjonsaktører og politikere finner sammen	202
Oppgjøret etter prospektene	203
New Public Management i byutvikling	205
Overskridelse av beslutningsarenaer	205
Planlegging med eierskap som styringsidé	206
Gjensidig avhengighet sikrer planvedtak og gjennomføring	208
Avsluttende kommentar	210

Kapittel 11**Transformere for å bevare: eierskap som driver i omstilling 211**

ERLING DOKK HOLM

Byutvikling, vern og eieratferd	211
Funksjonsendringer, omstilling og vekst	212
Omorganisering av eierskap	214

Posisjonering av eierskap fra flere eiendommer til en	217
Aktør versus struktur.	218
Hvem og hva påvirker?	218
Hvilke strategiske grep virker?	219
Enkeltaktørens betydning.	220
Myndighetenes rolle	222
Opinion, marked og regulering	223
Kapittel 12	
Bærekraftige miljøkrav for bygg- og eiendomsnæringen	225
WORLD ECONOMIC FORUM INDUSTRY AGENDA COUNCIL (WEFIAC)	
Næringens miljøvirkninger	225
Status	225
«Grønne» bygg	227
Potensial for forbedringer	229
Eksisterende praksis.	230
Bærekraftige løsninger.	236
Miljørettet bærekraft og mulige konsekvenser på forretningsområdet	237
Mot økt bærekraft i bygg- og eiendomsnæringen.	241
Sammenfatning	241
Bærekraftprinsipper	242
Referanseliste	243
Lover, forskrifter, annet regelverk, dommer, lovrelaterede skriv, uttalelser mv.	255
Lover:	255
Forskrifter:	255
Annet regelverk.	255
Dommer.	255
Lovrelaterede skriv, uttalelser mv.	256
Andre kilder.	256
Forfatteroversikt	257
Stikkordregister	258